

**NUROL GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA  
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR

1 OCAK – 31 ARALIK 2011 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FİNANSAL  
TABLOLARLA İLGİLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yönetim Kurulu'na  
İstanbul

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

**Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu**

İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

**Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu**

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

## **Görüş**

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 9 Mart 2012

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Hasan Kılıç  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇO.....	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIM TABLOSU .....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR .....	6-50
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	
NOT 4 İŞ ORTAKLIKLARI.....	
NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	
NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	
NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR .....	
NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER .....	
NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	
NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	
NOT 12 FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR.....	
NOT 13 STOKLAR.....	
NOT 14 CANLI VARLIKLAR.....	
NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SOZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR .....	
NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMYKE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....	
NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	
NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	
NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	
NOT 20 ŞEREFİYE .....	
NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	
NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	
NOT 23 TAAHHÜTLER .....	
NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	
NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI.....	
NOT 26 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	
NOT 27 ÖZSERMAYE .....	
NOT 28 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	
NOT 29 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	
NOT 30 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER .....	
NOT 31 FİNANSAL GELİRLER.....	
NOT 32 FİNANSAL GİDERLER.....	
NOT 33 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER.....	
NOT 34 VERGİ VARLIK VE YUKUMLULUKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YUKUMLULUKLER DAHİL .....	
NOT 35 HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....	
NOT 36 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	
NOT 37 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	
NOT 38 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	
NOT 39 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem 31 Aralık 2011</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2010</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>133.532.518</b>	<b>24.498.419</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	1.126.097	15.314.181
Finansal Yatırımlar	7	-	8.663.090
Ticari alacaklar	10	93.552	121.746
<i>İlişkili Taraflardan ticari alacaklar</i>	36	26.625	33.260
<i>Diğer ticari alacaklar</i>		66.927	88.486
Diğer alacaklar	11	9.813	9.868
Stoklar	13	130.979.107	-
Diğer dönen varlıklar	26	1.323.949	389.534
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>45.152.005</b>	<b>38.540.499</b>
Maddi duran varlıklar	18	503.797	285.499
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17	44.570.000	38.255.000
Diğer duran varlıklar	26	78.208	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>178.684.523</b>	<b>63.038.918</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem 31 Aralık 2011</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2010</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>24.834.968</b>	<b>497.862</b>
Finansal borçlar	8	20.390.874	-
Ticari borçlar	10	3.714.403	23.993
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	36	3.652.698	12.551
<i>Diğer ticari borçlar</i>		61.705	11.442
Diğer Borçlar	11	6.929	-
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	36	6.929	-
<i>Diğer borçlar</i>		-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	24	20.103	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	26	702.659	473.869
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>91.205.240</b>	<b>61.101</b>
Finansal borçlar	8	91.139.425	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	24	65.815	61.101
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>62.644.315</b>	<b>62.479.955</b>
Ödenmiş sermaye	27	10.000.000	10.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	27	9.745.353	9.745.353
Değer artış fonları		-	1.042.416
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	27	1.817.129	1.671.180
Geçmiş yıllar karları	27	39.875.057	35.556.602
Net dönem karı		1.206.776	4.464.404
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>178.684.523</b>	<b>63.038.918</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2011</b>	<b>Önceki Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2010</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Satış gelirleri (net)	28	4.581.553	4.863.449
Satışların maliyeti (-)	28	(1.036.079)	(1.221.534)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>3.545.474</b>	<b>3.641.915</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	29	(201.603)	-
Genel yönetim giderleri (-)	29	(2.967.361)	(2.152.750)
Diğer faaliyet gelirleri	30	6.366.148	1.882.394
Diğer faaliyet giderleri (-)	30	(24.089)	(424.050)
<b>FAALİYET KARI</b>		<b>6.718.569</b>	<b>2.887.509</b>
Finansal gelirler	31	6.250.634	4.146.601
Finansal giderler (-)	32	(11.762.427)	(2.569.706)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR</b>		<b>1.206.776</b>	<b>4.464.404</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>		<b>1.206.776</b>	<b>4.464.404</b>
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>1.206.776</b>	<b>4.464.404</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>			
Finansal varlıklar değer artış fonundaki değişim		(1.042.416)	476.800
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER) (VERGİ SONRASI)</b>		<b>(1.042.416)</b>	<b>476.800</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</b>		<b>164.360</b>	<b>4.941.204</b>
<b>Hisse başına kazanç (TL)</b>		<b>0,1207</b>	<b>0,4464</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<b>Ödenmiş sermaye</b>	<b>Sermaye düzeltmesi farkları</b>	<b>Değer artış fonları</b>	<b>Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler</b>	<b>Geçmiş yıllar karları</b>	<b>Net dönem karı/(zararı)</b>	<b>Toplam</b>
<b>1 Ocak 2010 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>10.000.000</b>	<b>9.745.353</b>	<b>565.616</b>	<b>1.538.605</b>	<b>31.826.150</b>	<b>3.863.027</b>	<b>57.538.751</b>
Geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	-	3.863.027	(3.863.027)	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	-	-	-	132.575	(132.575)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	476.800	-	-	4.464.404	4.941.204
<b>31 Aralık 2010 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>10.000.000</b>	<b>9.745.353</b>	<b>1.042.416</b>	<b>1.671.180</b>	<b>35.556.602</b>	<b>4.464.404</b>	<b>62.479.955</b>
<b>1 Ocak 2011 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>10.000.000</b>	<b>9.745.353</b>	<b>1.042.416</b>	<b>1.671.180</b>	<b>35.556.602</b>	<b>4.464.404</b>	<b>62.479.955</b>
Geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	-	4.464.404	(4.464.404)	-
Yedeklere aktarılan tutarlar	-	-	-	145.949	(145.949)	-	-
Toplam kapsamlı gelir(*)	-	-	(1.042.416)	-	-	1.206.776	164.360
<b>31 Aralık 2011 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>10.000.000</b>	<b>9.745.353</b>	<b>-</b>	<b>1.817.129</b>	<b>39.875.057</b>	<b>1.206.776</b>	<b>62.644.315</b>

(\*) Şirket cari dönemde finansal yatırımlar hesabında takip edilen satılmaya hazır finansal varlığını elden çıkarmıştır.

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2011	Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2010
Vergi öncesi kar		1.206.776	4.464.404
<b>Vergi öncesi kar/(zarar) ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler :</b>			
Amortisman payı	18	24.240	12.726
Süpheli alacak karşılığı	10	59.489	4.655
Kıdem tazminatı yükündeki değişim	24	34.294	38.115
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (net)	30	(6.315.000)	(1.360.837)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı		-	(216.336)
Faiz ve kur farkı tahakkukları		(1.226.203)	(149.605)
Finansal yatırım satış karları		(984.982)	-
<b>Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi (kullanılan)/elde edilen nakit</b>		<b>(7.201.386)</b>	<b>2.793.122</b>
Ticari alacaklardaki artış	10	(31.295)	(22.951)
Diğer kısa ve uzun dönem alacaklardaki artış		(1.012.568)	(59.444)
Stoklardaki artış		(123.014.016)	-
Ticari borçlardaki (azalış) / artış	10	3.690.410	(80.193)
Diğer yükümlülüklerdeki artış		255.823	(80.153)
		<b>(127.313.032)</b>	<b>2.550.381</b>
Ödenen kıdem tazminatı	24	(29.580)	(47.755)
<b>İşletme faaliyetlerinde (kullanılan) / sağlanan net nakit</b>		<b>(127.342.612)</b>	<b>2.502.626</b>
<b>Yatırım faaliyetleri</b>			
Finansal yatırımlardaki değişim		9.942.483	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	17,18	(242.538)	(242.194)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen nakit		-	906.600
<b>Yatırım faaliyetlerinden elde edilen net nakit</b>		<b>9.699.945</b>	<b>664.406</b>
<b>Finansman faaliyetleri</b>			
Alınan krediler		103.565.208	-
<b>Finansman faaliyetlerinden elde edilen net nakit</b>		<b>103.565.208</b>	<b>-</b>
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)		(14.077.459)	3.167.032
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>		<b>15.202.342</b>	<b>12.035.310</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>6</b>	<b>1.124.883</b>	<b>15.202.342</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek olan Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49' u halka arz olunmuş olup hisseleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

31 Aralık 2011 itibarıyla Şirket'in dönem içinde çalışan ortalama personel sayısı 16 kişidir (31 Aralık 2010: 9 kişi).

Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

Nurol- Maslak Plaza, Büyükdere Caddesi No : 257 Kat:19 Maslak, İstanbul.

Şirket 8 Mart 2011 tarihinde Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile bir adi ortaklık kurmuştur. Bu ortaklık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ı ("TOKİ") tarafından ihale sonucu Ortaklık uhdesinde kalan İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 Ada, 3 numaralı parselin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işinin, idare ve sözleşme akdedilerek ifası ve tamamlanması maksadı ile kurulmuştur.

Öte yandan, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 9773 Ada, 3 numaralı parsel ile ilgili TOKİ ile yapılan sözleşme gereği, 13 Eylül 2011 tarihinde arsa satış bedelinin kalan kısmı ödenerek, tapu devri ortaklık adına gerçekleştirilmiştir. Tapu devrinin gerçekleşmesi ile TOKİ ile ortaklık arasında imzalanmış olan sözleşme hükümsüz kalmıştır. Bu nedenle kurulan adi ortaklığın mevcudiyetine gerek kalmamış olup 30 Kasım 2011 tarihinde adi ortaklık ile yapılan sözleşme feshedilmiştir ve söz konusu arsa tamamen Şirket'in mülkiyetine geçmiştir.

Söz konusu arsa üzerinde yapılması planlanan Nurol Tower projesinin inşaatı için 4 Kasım 2011 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup, inşai faaliyet aşamasına geçilmiştir.

### **Finansal Tabloların Onaylanması:**

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Mart 2012 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### **Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları**

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıkları, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Seri: XI, No:29 sayılı Tebliği") ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmıştır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Bu tebliğe istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na (“UMS/IFRS”)’na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/IFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/IFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/IFRS”) esas alınacaktır.

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 2499 sayılı Kanun’un Ek 1. Maddesi, yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“Kurum”) kurulmuştur. Bu Kanun Hükmünde Kararname’nin Geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu nedenle, söz konusu durum, raporlama tarihi itibarıyla, bu finansal tablo dipnotunda açıklanan ‘Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri’nde herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

#### Kullanılan Para Birimi

Şirket’in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

#### Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

“Ek dipnot 39 - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” tablosunda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri:VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyum kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## **NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

##### **Hasılat:**

Şirket'in hasılatı yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından oluşmaktadır. Alınan kiralar, tahakkuk esasına göre, gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılat ise gayrimenkuller müşterilere teslim edildiğinde muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelir ve giderleri gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

##### **Maddi Duran Varlıklar:**

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortisman tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

##### **Varlıklarda Değer Düşüklüğü:**

İtfaya tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

##### **Stoklar:**

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### **Stoklar (devamı):**

Stoklar hesabı altında takip edilen, “Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaatı projeleri”, direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

##### **Borçlanma Maliyetleri:**

Stoklar kaleminin altında takip edilen, inşaatı devam eden konut projeleri gibi özellikli bir varlığın elde edilmesi ya da inşası ile doğrudan ilişkisi bulunan borçlanma maliyetleri sözkonusu özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilmektedir. Bunun dışında kalan bütün borçlanma maliyetleri oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Bilanço tarihi itibarıyla, stoklar hesabı altında aktifleştirilen borçlanma maliyetleri 7.965.091 TL dir (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

##### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

##### **Finansal Araçlar:**

###### Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı):

###### Finansal varlıklar (devamı)

###### *Etkin faiz yöntemi*

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirininki ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamını, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

###### *Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

###### *Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar*

Şirket’in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

###### *Satılmaya hazır finansal varlıklar*

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

###### *Geri satım sözleşmeleri*

Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler (“ters repo”), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacakları olarak kaydedilir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı):

##### Finansal varlıklar (devamı)

##### *Krediler ve alacaklar*

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

##### *Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

##### *Nakit ve nakit benzerleri*

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### **Finansal Araçlar (devamı):**

##### Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

##### *Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

##### *Diğer finansal yükümlülükler*

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

##### **Kur Değişiminin Etkileri:**

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bilançoda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları gelir tablosunda yer almaktadır.



## **NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

##### **Hisse Başına Kazanç:**

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile hesaplanmaktadır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç / (kayıp) hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

##### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar:**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

##### **Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar:**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

##### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler:**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket’in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4) ’e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)’e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifira kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları:**

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı (“UMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

##### **Nakit Akım Tablosu:**

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket’in gayrimenkul yatırımı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

##### **Sermaye ve Temettüleri:**

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

##### **Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları:**

Yukarıda açıklanan muhasebe politikaları dışında önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar bulunmamaktadır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Aşağıdaki yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar Şirket tarafından uygulanmış ve bu finansal tablolarda raporlanan tutarlara ve yapılan açıklamalara etkisi olmuştur. Bu finansal tablolarda uygulanmış fakat raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmayan diğer standart ve yorumların detayları da ayrıca bu bölümün ilerleyen kısımlarında açıklanmıştır.

#### **Şirket'in sunum ve dipnot açıklamalarını etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar**

Bulunmamaktadır.

#### **Şirket'in finansal performansını ve/veya bilançosunu etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar**

Bulunmamaktadır.

#### **2011 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

#### **UMS 1 (Değişiklikler) Finansal Tablolar Sunumu (2010 yılında yayınlanan UFRS'lerde Yapılan İyileştirmeler'in bir kısmı olarak)**

UMS 1'e yapılan değişiklik, Şirket'in diğer kapsamlı gelir kalemleri ile ilgili gerekli analizini özkaynak hareket tablosunda veya dipnotlarda verebileceğine açıklık getirmektedir.

#### **UMS 24 İlişkili Taraflar ile İlgili Açıklamalar (2009)**

UMS 24 (2009) iki yönden değiştirilmiştir: (a) UMS 24 (2009) ilişkili tarafların tanımını değiştirmiş ve (b) UMS 24 (2009) devlet bağlantılı kuruluşlara bazı dipnotlar için kısmi istisna getirmiştir.

#### **UMS 32 (Değişiklikler) Yeni Haklar İçeren İhraçların Sınıflandırılması**

Değişiklikler, döviz cinsinden olan bazı ihraç edilen hakların özkaynağa dayalı finansal araç veya finansal borç olarak sınıflanmasını öngörmektedir. Yapılan değişikliğe göre; herhangi bir para birimi cinsinden belirli bir tutar karşılığında işletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hak, opsiyon ya da teminatlar; işletmenin, bunları, özkaynağına dayalı ve aynı sınıftaki türev olmayan finansal araçlarını ellerinde bulunduranların tümüne oransal olarak sunması durumunda özkaynağa dayalı finansal araç niteliğindedir. UMS 32'ye yapılan değişiklikler öncesi, herhangi bir para birimi cinsinden belirli bir tutar karşılığında işletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hak, opsiyon ya da teminatlar türev işlem olarak muhasebeleştirilmekteydi. Değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması zorunludur.

Şirket'in bu nitelikte enstrümanları olmadığı için, bu değişikliklerin uygulanmasının Şirket'in cari ve önceki yıllar finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

##### **2011 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in faaliyetleriyle ilgili olmayan standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)**

##### **UFRYK 14 (Değişiklikler) *Asgari Fonlama Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi***

UFRYK 14 plandan yapılan geri ödemeler veya plana gelecekte yapılacak katkılardan kaynaklanan indirimlerin UMS 19’un 58. paragrafı uyarınca ne zaman kullanılabilir olduğuna, asgari fonlama koşullarının gelecekte yapılacak katkılardan kaynaklanan indirimlerin kullanılabilirliğini nasıl etkileyebileceğine ve asgari fonlama koşullarının ne zaman bir yükümlülük doğurabileceğine değinmektedir. Değişiklikler şu anda peşin ödenen asgari fonlama gerekliliklerinin varlık olarak muhasebeleştirilmesine izin vermektedir. Değişikliklerin uygulanmasının Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **UFRYK 19 (Değişiklikler) *Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi***

Bu Yorum bir finansal borcun ödenmesi amacıyla ihraç edilen özkaynağa dayalı finansal araçların nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini düzenlemektedir. UFRYK 19 gereği, bu koşullar altında çıkarılan özkaynağa dayalı finansal araçlar gerçeğe uygun değerleri ile ölçülür ve ödenen finansal borcun defter değeri ile ödenen tutar arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Şirket’in bu nitelikte işlemleri olmadığı için UFRYK 19’un uygulanmasının Şirket’in cari ve önceki yıllar finansal tablolarına etkisi olmamıştır.

##### **2010, Yıllık İyileştirmeler**

Daha önce belirtilen UMS 1’e yapılan değişiklikler haricinde, 2010 yılında yayımlanan UFRS’lerde yapılan değişiklikler ve yorumların Şirket’in finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

##### **Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

*UFRS 7 (Değişiklikler) Sunum – Finansal Varlıkların Transferi; Finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesi*

*UFRS 9 Finansal Araçlar*

*UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar*

*UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar*

*UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Paylara ilişkin Açıklamalar*

*UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri*

*UMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu*

*UMS 12 (Değişiklikler) Ertelenmiş Vergi – Mevcut Aktiflerin Geri Kazanımı*

*UMS 19 (2011) Çalışanlara Sağlanan Faydalar*

*UMS 27 (2011) Bireysel Finansal Tablolar*

*UMS 28 (2011) İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar*

*UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat*

*(Dekapaj) Maliyetleri*

*UMS 32 (Değişiklikler) Finansal Araçlar: Sunum - Finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesi*

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

##### **Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)**

UFRS 7'de yapılan değişiklikler, finansal varlıkların transferine ilişkin dipnot açıklamalarını arttırmayı amaçlamıştır. UFRS 7'ye yapılan değişiklikler finansal varlıkların transferini içeren işlemlere ilişkin ek dipnot yükümlülükleri getirmektedir. Bu değişiklikler bir finansal varlık transfer edildiği halde transfer edenin hala o varlık üzerinde etkisini bir miktar sürdürdüğünde maruz kalınan riskleri daha şeffaf olarak ortaya koyabilmek adına düzenlenmiştir. Bu değişiklikler ayrıca finansal varlık transferlerinin döneme eşit olarak yayılmadığı durumlarda ek açıklamalar gerektirmektedir.

Şirket yönetimi UFRS 7'ye yapılan bu değişikliklerin Şirket'in dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını düşünmektedir. Fakat gelecek dönemlerde Şirket diğer türlerde finansal varlık transferi işlemleri yaparsa, bu transferlere ilişkin verilecek dipnotlar etkilenebilecektir.

UFRS 7'ye yapılan değişiklikler, işletmenin, netleştirmeye ilişkin haklar ve netleştirmeye ilişkin uygulanabilir ana sözleşme veya benzer düzenlemelere tabi olan finansal araçlarla ilgili dipnotlarda açıklama yapmasını gerektirir. Yeni dipnot açıklamaları, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan ara dönem veya mali dönemlerden itibaren sunulmalıdır.

Kasım 2009'da yayınlanan UFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010'da değişiklik yapılan UFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

UFRS 9'un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 9, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardı kapsamında kayıtlara alınan tüm varlıkların, ilk muhasebeleştirmeden sonra, itfa edilmiş maliyet veya gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmesini gerektirir. Belirli bir biçimde, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilini amaçlayan bir yönetim modeli kapsamında elde tutulan ve belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmasına yönelik nakit akışlarına yol açan borçlanma araçları yatırımları genellikle sonraki dönemlerde itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülürler. Bunun dışındaki tüm borçlanma araçları ve özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar, sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

UFRS 9'un finansal borçların sınıflandırılması ve ölçümü üzerine olan en önemli etkisi, finansal borcun (gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak tanımlanmış borçlar) kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. UFRS 9 uyarınca, finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve söz konusu borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarı, tanımlanan borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin muhasebeleştirme yönteminin, kâr veya zararda yanlış muhasebe eşleşmesi yaratmadıkça ya da artırmadıkça, diğer kapsamlı gelirden sunulur. Finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişikliklerin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen tutarı, sonradan kar veya zarara sınıflandırılmaz. Halbu ki TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan borçlara ilişkin gerçeğe uygun değeri meydana gelen tüm değişim tutarı kar veya zararda sunulmaktaydı.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

##### **Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)**

UFRS 9’da yapılan değişiklik ile TFRS 9’un 2009 ve 2010 versiyonlarının uygulama tarihi 1 Ocak 2015 veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemler olarak ertelemiştir. Değişiklik öncesi, UFRS 9’un uygulama tarihi 1 Ocak 2013 veya sonrasında başlayan mali dönemler olarak belirlenmişti. Değişiklik, erken uygulama seçeneğine izin vermeye devam etmektedir. Ayrıca değişiklik, TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler, Hatalar” ve UFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar”daki mevcut karşılaştırmalı geçiş dipnot sunumuna ilişkin hükümlerini güncellemiştir. Karşılaştırılmalı olarak sunulan finansal tabloların yeniden düzenlenmesi yerine, işletmeler, TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardından, UFRS 9’a geçişlerde güncelleştirilmiş dipnot sunum açıklamalarını, işletmenin UFRS 9’u uygulama tarihine ve önceki dönem finansal tablolarını yeniden düzenlemeyi seçmesine bağlı olarak, yapabilirler veya yapmak zorundadırlar.

Şirket yönetimi UFRS 9’un, Şirket’in finansal tablolarında, 1 Ocak 2015 sonrasında başlayan mali dönemlerde uygulanacağını tahmin etmekte ve UFRS 9 uygulamasının Şirket’in finansal varlık ve yükümlülükleri (örneğin; mevcut durumda satılmaya hazır finansal olarak sınıflanmış olan borçlanma araçlarının, sonraki raporlama dönemlerinde gerçeğe uygun değeri üzerinden değerlendirilmesi ve değerlendirme farklarının gelir tablosuna kaydedilmesi gerekebilir) üzerinde önemli derecede etkisi olabilir. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanıncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir.

UFRS 13, gerçeğe uygun değer ölçümü ve bununla ilgili verilmesi gereken notları içeren rehber niteliğinde tek bir kaynak olacaktır. Standart, gerçeğe uygun değer tanımını yapar, gerçeğe uygun değer ölçümüyle ilgili genel çerçeveyi çizer, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini belirtir. UFRS 13’ün kapsamı geniştir; finansal kalemler ve UFRS’de diğer standartların gerçeğe uygun değerinden ölçümüne izin verdiği veya gerektirdiği finansal olmayan kalemler için de geçerlidir. Genel olarak, UFRS 13’ün gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili açıklama gereklilikleri şu andaki mevcut standartlara göre daha kapsamlıdır. Örneğin, şu anda UFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar” standardının açıklama gerekliliği olan ve sadece finansal araçlar için istenen üç-seviye gerçeğe uygun değer hiyerarşisine dayanan niteliksel ve niceliksel açıklamalar, UFRS 13 kapsamındaki bütün varlıklar ve yükümlülükler için zorunlu hale gelecektir.

UFRS 13 erken uygulama opsiyonu ile birlikte, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

Yönetim, UFRS 13’ün Şirket’in finansal tablolarında 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren uygulanacağını, bu yeni standardın uygulanmasının finansal tabloları etkileyebileceğini ve finansal tablolarla ilgili daha kapsamlı dipnotların verilmesine neden olacağını tahmin etmektedir.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

##### **Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)**

UMS 1'e yapılan değişiklikler kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirlerin ya tek bir tablo halinde ya da birbirini izleyen iki tablo halinde sunulması opsiyonunu devam ettirmektedir. Ancak, UMS 1'e yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir bölümünde ilave dipnotlar gerektirmektedir. Buna göre diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler. Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacaktır.

UMS 1'e yapılan değişiklikler 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Buna göre, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu, değişiklikler gelecek muhasebe dönemlerinde uygulandığında değiştirilecektir.

UMS 12'e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Yönetim, UMS 12'ye yapılan değişikliklerin gelecek muhasebe dönemlerinde uygulanmasının, Şirket'in defter değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin olarak geçmiş dönemlerdeki ertelenmiş vergi yükümlülükleri tutarında düzeltme gerektireceğini tahmin etmektedir. Ancak, yönetim bu değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

UMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece UMS 19'un önceki versiyonunda izin verilen 'koridor yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

UMS 19'a yapılan değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerli olup bazı istisnalar dışında geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Yönetim, UMS 19'a yapılan değişikliklerin Şirket'in finansal tablolarında 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren uygulanacağını, bu yeni standardın uygulanmasının finansal tablolarındaki tanımlanmış fayda planlarını etkileyebileceğini tahmin etmektedir. Ancak, yönetim bu değişikliklerin uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri henüz değerlendirmemiştir.

19 Ekim 2011 tarihinde UMSK yerüstü maden işletmelerinde üretim aşamasındaki hafriyat maliyetlerinin muhasebeleştirilmesine açıklık getiren UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri yorumunu yayınlamıştır. Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Yorum 1 Ocak 2013 tarihinde ya da sonrasında başlayan finansal dönemler için yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

## **NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

#### **2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları**

**Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)**

UMS 32’ye yapılan değişiklikler ile netleştirme kuralları ile ilgili mevcut uygulama hususlarına açıklık getirmek ve mevcut uygulamalardaki farklılıkları azaltmak amaçlanmaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

#### **2.4 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

#### **2.5 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket’in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

### **3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

Bulunmamaktadır.

### **4. İŞ ORTAKLIKLARI**

Bulunmamaktadır.



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket Türkiye’de ve sadece gayrimenkul yatırım ortaklığı alanında faaliyet gösterdiğinden bölümlere göre raporlamayı gerektirecek bir faaliyet alanı veya coğrafi bölge bulunmamaktadır.

#### 6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kasa	10.842	837
Bankalar – vadesiz	736.261	50.113
Bankalar – vadeli	378.994	15.256.231
Ters repo sözleşmeleri	-	7.000
	<b>1.126.097</b>	<b>15.314.181</b>

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla banka mevduatı üzerinde herhangi bir bloka bulunmamaktadır.

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduat ile ters repo sözleşmelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2011
ABD Doları – Mevduat	3,10	22 Şubat 2012	378.994
			<b>378.994</b>

Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2010
ABD Doları – Mevduat	2,50 - 4,00	6 Ocak – 12 Ocak 2011	6.618.916
Avro – Mevduat	3,10	5 Ocak 2011	825.766
TL – Mevduat	9,00 -10,00	5 Ocak – 28 Mart 2011	7.811.549
TL – Ters repo	4,50	3 Ocak 2011	7.000
			<b>15.263.231</b>

Şirket’in 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler, faiz ve değer artış tahakkukları düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Nakit ve nakit benzerleri	1.126.097	15.314.181
Faiz ve değer artış tahakkukları	(1.214)	(111.839)
	<b>1.124.883</b>	<b>15.202.342</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2011 itibarıyla finansal yatırımı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflanan finansal yatırımlar aşağıdaki gibidir:

<i>Borçlanma Araçları:</i> <b>Devlet Tahvili (Eurobond)</b>	<b>Nominal Değeri</b>	<b>Maliyet Bedeli</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Vade Aralığı</b>
31 Aralık 2010 itibarıyla	7.451.720	7.723.909	8.663.090	2018

Şirket, cari dönemde, satılmaya hazır finansal varlığını elden çıkarmıştır.

#### 8. FİNANSAL BORÇLAR

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Kısa vadeli banka kredileri	2.500.000	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli anapara ve taksitleri	17.890.874	-
Uzun vadeli banka kredileri	91.139.425	-
	<b>111.530.299</b>	-

<b>Para cinsi</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Vade</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
TL	14,00 %	21 Aralık 2012	2.500.000
ABD Doları	Libor + 3,20 %	8 Nisan 2014	66.685.985
ABD Doları	Libor + 5,65 %	14 Eylül 2015	42.344.314
			<b>111.530.299</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
1 yıl içerisinde ödenecek	20.390.874	-
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	46.907.684	-
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	30.379.808	-
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	13.851.933	-
	<b>111.530.299</b>	-

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

#### 10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Müşterilerden alacaklar	237.806	169.938
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not: 36)	26.625	33.260
Alacak senetleri	900	30.838
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(171.779)	(112.290)
<b>Toplam</b>	<b>93.552</b>	<b>121.746</b>

Ticari alacakların ortalama tahsil süresi 1-3 aydır. Ticari alacaklara ilişkin maruz kalınan kredi riski Not 37’de açıklanmaktadır.

Şirket, tahsilatı şüpheli olan alacakları için karşılık ayırmıştır. Şüpheli alacaklar karşılığının, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	112.290	107.635
Dönem gideri	59.489	4.655
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>171.779</b>	<b>112.290</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

#### b) Ticari borçlar

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Satıcılara borçlar	61.705	11.442
İlişkili taraflara borçlar (Not: 36)	3.652.698	12.551
<b>Toplam</b>	<b>3.714.403</b>	<b>23.993</b>

### 11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Diğer alacaklar

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Verilen depozito ve teminatlar	9.372	9.222
Diğer çeşitli alacaklar	441	646
<b>Toplam</b>	<b>9.813</b>	<b>9.868</b>

#### b) Diğer borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not: 36)	6.929	-
<b>Toplam</b>	<b>6.929</b>	<b>-</b>

### 12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

### 13. STOKLAR

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	130.979.107	-
<b>Toplam</b>	<b>130.979.107</b>	<b>-</b>

## **NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### **13. STOKLAR (devamı)**

Şirket’in, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 9773 Ada, 3 numaralı parsel üzerinde, (Nurul İnşaat A.Ş.’nin yüklenicisi olduğu) devam eden inşaat projesi; arsa bedeli (111.800.000 TL) ve diğer proje maliyetlerini içermektedir. Projenin 2014 yılı içerisinde bitmesi planlanmaktadır.

### **14. CANLI VARLIKLAR**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

### **15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

### **16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

	<u>Nurol Plaza</u>	<u>Oasis - Bodrum</u>	<u>Nurol Residence</u>	<u>Karum Alışveriş Merkezi</u>	<u>Toplam</u>
<b>1 Ocak 2010 tarihi itibarıyla makul değer</b>	<b>16.355.000</b>	<b>3.090.000</b>	<b>17.355.000</b>	<b>550.000</b>	<b>37.350.000</b>
Alımlar	-	-	229.078	<b>5.349</b>	234.427
Çıkışlar	-	-	(369.915)	<b>(320.349)</b>	(690.264)
Toplam	16.355.000	3.090.000	17.214.163	235.000	36.894.163
<b>Makul değerdeki artış/ (azalış)</b>	<b>820.000</b>	<b>155.000</b>	<b>375.837</b>	<b>10.000</b>	<b>1.360.837</b>
<b>31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla makul değer</b>	<b>17.175.000</b>	<b>3.245.000</b>	<b>17.590.000</b>	<b>245.000</b>	<b>38.255.000</b>
<b>1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla makul değer</b>	17.175.000	3.245.000	17.590.000	245.000	38.255.000
Alımlar	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	-	-
Toplam	17.175.000	3.245.000	17.590.000	245.000	38.255.000
<b>Makul değerdeki artış/ (azalış)</b>	<b>3.715.000</b>	<b>840.000</b>	<b>1.760.000</b>	<b>-</b>	<b>6.315.000</b>
<b>31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla makul değer</b>	<b>20.890.000</b>	<b>4.085.000</b>	<b>19.350.000</b>	<b>245.000</b>	<b>44.570.000</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz kuruluşu olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Söz konusu ekspertiz raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım amaçlı gayrimenkul adı</b>	<b>Ekspertiz raporu tarihi</b>	<b>Değerleme yöntemi</b>	<b>Ekspertiz değeri 31 Aralık 2011</b>	<b>Ekspertiz değeri 31 Aralık 2010</b>
Nurol Plaza	31.12.2011	Emsal karşılaştırma	20.890.000	17.175.000
Oasis Bodrum	31.12.2011	Emsal karşılaştırma	4.085.000	3.245.000
Nurol Residence	31.12.2011	Emsal karşılaştırma	19.350.000	17.590.000
Karum AVM	31.12.2011	Emsal karşılaştırma	245.000	245.000
			<u>44.570.000</u>	<u>38.255.000</u>

Bilanço tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 4.581.553 TL (31 Aralık 2010: 3.956.849 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 1.036.079 TL'dir (31 Aralık 2010: 531.270TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 19.582.461 TL'dir (31 Aralık 2010: 29.542.195TL).

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Binalar	Taşıtlar	Döşeme ve Demirbaşlar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Toplam
<b><u>Malivet değeri</u></b>					
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	319.016	4.408	269.834	-	593.258
Alımlar	3.977	-	235.797	2.764	242.538
31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi	322.993	4.408	505.631	2.764	835.796
<b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>					
1 Ocak 2011 açılış bakiyesi	(53.206)	(4.408)	(250.145)	-	(307.759)
Dönem gideri	(6.422)	-	(17.816)	(2)	(24.240)
31 Aralık 2011 kapanış bakiyesi	(59.628)	(4.408)	(267.961)	(2)	(331.999)
31 Aralık 2011 itibarıyla net defter değeri	263.365	-	237.670	2.762	503.797
<b><u>Malivet değeri</u></b>					
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	319.016	4.408	262.067	-	585.491
Alımlar	-	-	7.767	-	7.767
31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi	319.016	4.408	269.834	-	593.258
<b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>					
1 Ocak 2010 açılış bakiyesi	(46.826)	(4.408)	(243.799)	-	(295.033)
Dönem gideri	(6.380)	-	(6.346)	-	(12.726)
31 Aralık 2010 kapanış bakiyesi	(53.206)	(4.408)	(250.145)	-	(307.759)
31 Aralık 2010 itibarıyla net defter değeri	265.810	-	19.689	-	285.499

Amortisman giderinin 22.343 TL'si (2010: 12.726 TL) genel yönetim giderlerine, 1.897 TL'si de (2010: Bulunmamaktadır) stoklara dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklara ait ekonomik ömür süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömür</u>
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5 yıl
Tesis makina ve cihazlar	5 yıl

#### 19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

#### 20. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

#### 21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).



## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

#### 23. TAAHHÜTLER

##### Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	TL karşılığı	ABD Doları	Diğer (TL)
A. Kendi Tüzel Kişilği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
-Teminat	6.710.000	-	6.710.000
-Rehin	-	-	-
-İpotek	170.001.000	90.000.000	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülemsi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Gimeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Gimeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı			
-Teminat	-	-	-
-Rehin	-	-	-
-İpotek	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>176.711.000</b>	<b>90.000.000</b>	<b>6.710.000</b>

Şirket’in 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla verilmiş teminat/rehin/ ipoteği bulunmamaktadır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 23. TAAHHÜTLER (devamı)

##### Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”) (devamı)

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla % 0’dır.

Şirket 6.710.000 TL tutarındaki teminatı, TOKİ ile yapılan tapu sözleşmesine istinaden ortaklık adına vermiştir. Ortaklığın feshedilmesi ve tapunun Şirket’e devrolmasına rağmen, ortaklık sözleşmesinin 1 yıldan kısa sürede feshedilmesi nedeniyle TOKİ’ye verilen teminat mektubu bu rapor tarihi itibarıyla Şirket’e iade edilmemiştir.

Şirket’in, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şişli, Mecidiyeköy Mah. 9773 Ada 3 Parsel adresindeki taşınmaz için Türkiye İş Bankasına alınan krediler için verilmiş, 90.000.000 ABD Doları değerinde ipoteği bulunmaktadır.

#### 24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kullanılmayan izin karşılığı	20.103	-
<b>Toplam</b>	<b>20.103</b>	<b>-</b>

##### Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kıdem tazminatı karşılığı	65.815	61.101
<b>Toplam</b>	<b>65.815</b>	<b>61.101</b>

##### Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60’ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun’dan çıkarılmıştır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

##### Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalar (devamı)

##### Kıdem tazminatı karşılığı (devamı) :

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.805,04 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2010: 2.623,23 TL).

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar %4,20 (31 Aralık 2010: %4,66) reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan 2.805,04 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2010: 2.623,23 TL).

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2010</b>
1 Ocak itibarıyla karşılık	61.101	70.741
Hizmet maliyeti	31.726	33.930
Faiz maliyeti	2.568	4.185
Ödenen tazminatlar	(29.580)	(47.755)
31 Aralık itibarıyla karşılık	<b>65.815</b>	<b>61.101</b>

#### 25. EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>		
Peşin ödenen vergiler	141.285	227.435
Devreden KDV	963.908	-
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not: 36)	-	27.404
Verilen sipariş avansları	65.167	44.251
Gelecek aylara ait giderler	77.351	14.735
Personel avansları	76.238	75.709
<b>Toplam</b>	<b>1.323.949</b>	<b>389.534</b>

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Gelecek aylara ait gelirler	467.296	328.183
Alınan depozito ve teminatlar	104.066	76.198
Ödenecek sosyal sigorta primleri	21.584	11.628
Ödenecek vergi ve kesintiler	107.963	50.122
Diğer	1.750	7.738
<b>Toplam</b>	<b>702.659</b>	<b>473.869</b>

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, diğer duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>Diğer Duran Varlıklar</b>		
Gelecek yıllara ait giderler	78.208	-
<b>Toplam</b>	<b>78.208</b>	<b>-</b>

#### 27. ÖZSERMAYE

##### Sermaye

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermayesi 10.000.000 TL'dir (31 Aralık 2010: 10.000.000 TL). 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 10.000.000 adet (31 Aralık 2010: her biri 1 TL nominal değerde 10.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir.

#### 27. ÖZSERMAYE (devamı)

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2011	%	31 Aralık 2010
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş	31,97	3.196.940	31,97	3.196.940
Nurol Yatırım Bankası A.Ş	19,00	1.900.000	19,00	1.900.000
Halka açık kısım	49,00	4.900.000	49,00	4.900.000
Diğer	0,03	3.060	0,03	3.060
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>100</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100</b>	<b>10.000.000</b>
Sermaye enflasyon düzeltmesi farkı		9.745.353		9.745.353
<b>Toplam sermaye</b>		<b>19.745.353</b>		<b>19.745.353</b>

Kar Dağıtımı:

Şirket cari dönemde temettü dağıtmamıştır (2010: Dağıtılmamıştır).

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan net dönem karı 4.586.011 TL dir. Kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 28.531.279 TL'dir (31 Aralık 2010: 2.918.977 TL ve 24.091.215 TL).

Şirket'in birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan olağanüstü yedekleri 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 23.945.267 TL'dir (31 Aralık 2010: 21.172.239 TL).

## 28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

### a) Satış Gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Konut satış gelirleri	-	906.600
Kira gelirleri	4.581.553	3.956.849
<b>Toplam</b>	<b>4.581.553</b>	<b>4.863.449</b>

### b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Satılan konutların maliyeti	-	(690.264)
İşletme giderleri	(1.036.079)	(531.270)
<b>Toplam</b>	<b>(1.036.079)</b>	<b>(1.221.534)</b>

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**29. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM  
GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2010</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(201.603)	-
Genel yönetim giderleri (-)	(2.967.361)	(2.152.750)
	<b>(3.168.964)</b>	<b>(2.152.750)</b>

**a) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri**

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2010</b>
Personel giderleri	(39.701)	-
Danışmanlık giderleri	(89.571)	-
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(58.958)	-
Diğer giderler	(13.373)	-
<b>Toplam</b>	<b>(201.603)</b>	<b>-</b>

**b) Genel Yönetim Giderleri**

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2010</b>
<b><i>Genel Yönetim Giderleri</i></b>		
Personel giderleri	(1.178.993)	(835.209)
Danışmanlık giderleri	(717.151)	(656.123)
Kira giderleri	(202.580)	(128.540)
Tamir, bakım ve işletme giderleri	(75.632)	(88.154)
Tanıtım, temsil ve ağırlama giderleri	(259.680)	(61.058)
Çeşitli vergi giderleri	(162.523)	(88.129)
Şüpheli alacak karşılık giderleri	(59.489)	(4.655)
Amortisman giderleri	(22.343)	(12.726)
Sigorta giderleri	(43.092)	(45.772)
Ofis ve genel yönetim giderleri	(69.721)	(46.034)
Diğer giderler	(176.157)	(186.350)
<b>Toplam</b>	<b>(2.967.361)</b>	<b>(2.152.750)</b>

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**30. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER**

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2010</b>
Diğer faaliyet gelirleri	51.148	61.067
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	6.315.000	1.761.327
<b>Toplam</b>	<b>6.366.148</b>	<b>1.822.394</b>

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2010</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışları	-	(400.490)
Diğer faaliyet giderleri	(24.089)	(23.560)
<b>Toplam</b>	<b>(24.089)</b>	<b>(424.050)</b>

**31. FİNANSAL GELİRLER**

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2010</b>
Kambiyo karları	4.246.085	2.856.982
Finansal yatırım satış karları	984.982	-
Faiz gelirleri	1.019.567	1.289.619
<b>Toplam</b>	<b>6.250.634</b>	<b>4.146.601</b>

**32. FİNANSAL GİDERLER**

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2010</b>
Kambiyo zararları	(11.762.427)	(2.569.706)
<b>Toplam</b>	<b>(11.762.427)</b>	<b>(2.569.706)</b>

Cari dönemde, stoklar hesabı altında aktifleştirilen borçlanma maliyetleri 7.965.091 TL dir. (2010: Bulunmamaktadır).

**33. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 34. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Bulunmamaktadır).

### 35. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç/kayıp tutarı, net dönem kar/zararının Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Net dönem (Zararı)/karı	1.206.776	4.464.404
<i>Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı</i> Ağırlıklı ortalama hisse miktarı (1 TL nominal bedel karşılığı)	10.000.000	10.000.000
<b>Hisse başına (Zarar)/ kar</b>	<b>0,1207</b>	<b>0,4464</b>

### 36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<i>Bankalar Hesabı</i>		
Nurol Yatırım Bankası AŞ (*)	1.035.183	13.688.785

(\*) Bilanço tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan bankalar hesabı Nurol Yatırım Bankası A.Ş.'de bulunan vadeli ve vadesiz mevduattan oluşmaktadır. Vadeli mevduatın vadesi 3 aya kadar olup faiz oranı %3,10'dır. (31 Aralık 2010: Vadesi 1 aydan 3 aya kadar olup faiz oranı %3,10 - %10,00 aralığındadır)



**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

<u>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</u>	31 Aralık 2011			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>				
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. (*)	-	-	3.376.532	59
<u>Diğer ilişkili taraflar</u>				
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetim Kurulu	22.748	-	-	-
Botim Yönetim ve Ticaret A.Ş.	3.877	-	-	-
Nurol Plaza Yönetim Kurulu	-	-	40.333	-
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	-	66.017	-
Nurol Holding A.Ş.	-	-	163.269	6.850
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	-	-	1.637	-
Turser Turizm Servis ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	20
Karum Gayrimenkul Yönetim ve Ticaret A.Ş.	-	-	4.910	-
	<b>26.625</b>	<b>-</b>	<b>3.652.698</b>	<b>6.929</b>

(\*) Şirket'in devam eden konut inşaat projesi ile ilgili ödeyeceği hakediş tutarıdır.

<u>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</u>	31 Aralık 2010			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>				
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	27.674	396	-	-
<u>Diğer ilişkili taraflar</u>				
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetim Kurulu	-	27.008	-	-
Botim Yönetim ve Ticaret A.Ş.	5.586	-	-	-
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	-	4.664	-
Karum Gayrimenkul Yönetim ve Ticaret A.Ş.	-	-	726	-
Nurol Plaza Yönetim Kurulu	-	-	70	-
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	-	-	2.509	-
Nurol Holding A.Ş.	-	-	4.582	-
	<b>33.260</b>	<b>27.404</b>	<b>12.551</b>	<b>-</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	498.820	478.758
	<b>498.820</b>	<b>478.758</b>

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
--	---------------------------	---------------------------

#### İlişkili taraflardan gelirler

##### *Kira gelirleri*

Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	267.059	221.083
Botim Yönetim ve Ticaret A.Ş.	22.489	19.880
Karum Yönetim ve Ticaret A.Ş.	-	5.625
	<b>289.548</b>	<b>246.588</b>

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
<b><u>İlişkili taraflara giderler</u></b>		
<b><i>Kira giderleri</i></b>		
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	88.024	64.301
<b><i>Sigorta giderleri</i></b>		
Nurol Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	25.696	27.388
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	1.904
<b><i>Danışmanlık giderleri</i></b>		
Nurol Holding AŞ	633.503	575.891
<b><i>Aidat giderleri</i></b>		
Karum Yönetim ve Ticaret A.Ş.	96.771	254.416
Nurol Konakları Toplu Yapı Yönetim Kurulu	325.791	275.850
Oasis Nam Toplu Yapı Kurulu	1.197	16.551
Nurol Plaza Yönetim Kurulu	2.292	11.282
RGM Turkey Gayrimenkul Yönetim ve İşletmeleri A.Ş.	244.256	-
Botim A.Ş.	3.779	-
<b><i>Diğer giderler</i></b>		
Bosfor Turizm İşletmecilik A.Ş.	21.727	21.673
Nurol Holding A.Ş.	23.877	-
Turser Turizm Serv.ve Tic. A.Ş.	616	112
	<b>1.467.529</b>	<b>1.249.368</b>

### 37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### a. Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### b. Finansal risk yönetimi

##### b.1) Kredi riski yönetimi

##### Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				<u>Bankalardaki Mevduat</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>		
<u>31 Aralık 2011</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	26.625	66.927	-	-	1.115.255
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	26.625	66.927	-	-	1.115.255
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	171.779	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(171.779)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### b. Finansal risk yönetimi (devamı)

##### b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

##### Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar	Ters Repo Sözleşmeleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
31 Aralık 2010	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	33.260	88.486	-	-	15.306.344	8.663.090	7.000
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	33.260	88.486	-	-	15.306.344	8.663.090	7.000
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	112.290	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(112.290)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### b. Finansal risk yönetimi (devamı)

##### b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket’e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	171.779	-	171.779
Toplam vadesi geçen alacaklar	171.779	-	171.779
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2010	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	112.290	-	112.290
Toplam vadesi geçen alacaklar	112.290	-	112.290
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

##### b.2) Likidite risk yönetimi

Şirket sahip olduğu likit varlıklar nedeniyle likidite riskine maruz kalmamaktadır.

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla sözleşmeye bağlı finansal borçların kalan vadelerine göre profili aşağıdaki tablodaki gibidir:

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### b. Finansal risk yönetimi (devamı)

#### b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)

31 Aralık 2011

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>				
		<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>	
<b>Türev olmayan Finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	111.530.299	113.083.310	1.385.775	20.558.110	91.139.425	-
Ticari borçlar	3.714.403	3.714.403	3.714.403	-	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>115.244.702</b>	<b>116.797.713</b>	<b>5.100.178</b>	<b>20.558.110</b>	<b>91.139.425</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2010

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>				
		<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>	
<b>Türev olmayan Finansal yükümlülükler</b>						
Ticari borçlar	23.993	23.993	23.993	-	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>23.993</b>	<b>23.993</b>	<b>23.993</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Şirket ödemelerini sözleşme vadelerine göre gerçekleştirmektedir.

#### b.3) Piyasa riski yönetimi

##### b.3.1) Kur riski yönetimi

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını TL'ye çevirirken oranlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Kur riskleri yabancı para likit varlıkların kısa vadeli yatırım olarak değerlendirilmesiyle yönetilmektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(devamı)**Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2011		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	51.159	27.084	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	547.796	277.285	9.835
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	598.955	304.369	9.835
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	598.955	304.369	9.835
10. Ticari Borçlar	66.017	32.182	2.140
11. Finansal Yükümlülükler	17.890.874	9.471.583	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	17.956.891	9.503.765	2.140
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	91.139.425	48.250.000	-
16.a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16.b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	109.096.316	57.753.765	2.140
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(108.497.361)	(57.449.396)	7.695
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / Yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(108.497.361)	(57.449.396)	7.695
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracaat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-



**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(devamı)***Kur riski yönetimi (devamı)*

	31 Aralık 2010		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	16.145.430	9.900.132	409.851
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	16.145.430	9.900.132	409.851
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	16.145.430	9.900.132	409.851
10. Ticari Borçlar	89.815	44.736	10.079
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	89.815	44.736	10.079
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16.a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16.b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	89.815	44.736	10.079
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	16.055.615	9.855.396	399.772
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	16.055.615	9.855.396	399.772
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracaat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve EURO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve EURO kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar / zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışta ifade eder.

	<b>31 Aralık 2011</b>	
	<b>Yabancı Paranın Değer Kazanması</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</b>
<b>ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</b>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(10.851.616)	10.851.616
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD doları Net Etki</b>	<b>(10.851.616)</b>	<b>10.851.616</b>
<b>Euro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde</b>		
EURO net varlık / yükümlülüğü	1.881	(1.881)
EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>EURO Net Etki</b>	<b>1.881</b>	<b>(1.881)</b>

	<b>31 Aralık 2010</b>	
	<b>Yabancı Paranın Değer Kazanması</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</b>
<b>ABD Dolarının TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</b>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.523.644	(1.523.644)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD doları Net Etki</b>	<b>1.523.644</b>	<b>(1.523.644)</b>
<b>Euro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde</b>		
EURO net varlık / yükümlülüğü	81.917	(81.917)
EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>EURO Net Etki</b>	<b>81.917</b>	<b>(81.917)</b>

Faiz riskine duyarlılık

Şirket'in değişken faiz oranlı finansal borcu (109.030.299 TL) olduğundan, faiz oranı değişimlerine bağlı olarak faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in analiz ve hesaplamalarına göre ABD doları faizlerde %1 oranında faiz artışı veya azalışı olamsı durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla Şirket'in net dönem karında 31 Aralık 2011 itibarıyla 280.789 artış/aalış oluşmaktadır. (31 Aralık 2010: bulunmamaktadır.)

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 37. FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

#### **Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

Rayıç değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal enstrümanların tahmini rayiç değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Rayıç değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların rayiç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

#### ***Finansal varlıklar:***

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Borçlanma senetlerinin rayiç değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

#### ***Finansal yükümlülükler:***

Parasal yükümlülüklerin rayiç değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

#### **Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri**

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Cari dönemde, gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolarda gösterilen finansal araç bulunmamaktadır. (2010: Satılmaya hazır finansal alacak olarak sınıflanan finansal aracın gerçeğe uygun değer seviyesi birinci seviyedir).

## **NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### **38. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. yönetim binasının da (şirket merkezinin) içerisinde bulunduğu ve kamuoyunda Hürriyet Medya Towers olarak bilinen, toplam alanı 58.609,45 metrekare olan 4 adet gayrimenkulün satın alınması hususunda Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. ile görüşmeler neticesinde tüm şartlar üzerinde mutabakat sağlanmış olup ilgili gayrimenkuller 27.01.2012 tarih ve 145 numaralı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden 27.01.2012 tarihi itibarıyla Nuro Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır.

Toplam alım bedeli 127.500.000 ABD Doları olup, 17.500.00 ABD Doları tapu devrinde peşin olarak, geri kalan bakiye de 32 eş vadede ödenecektir.

1 Şubat 2012 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin tapu devirleri Şirket adına tamamlanmıştır.

Şirket, 10 Milyon TL tutarındaki ödenmiş sermayesinin kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere 40 milyon TL'ye çıkartılmasına karar vermiştir. Şirket, söz konusu sermaye artırımının onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na 1 Mart 2012 tarihinde başvuruda bulunmuştur.

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**39. EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md.27/(b)	1.126.097	23.977.271
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md.27/(a)	175.549.107	38.255.000
<b>C</b>	İştirakler	Seri VI, No:11, Md.27/(b)		
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.009.319	806.647
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri VI, No:11, Md.4/(i)	178.684.523	63.038.918
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Seri VI, No:11, Md.35	111.530.299	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri VI, No:11, Md.35	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Seri VI, No:11, Md.35	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md.35	6.929	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	Seri VI, No:11, Md.24/(g)	62.644.315	62.479.955
	Diğer Kaynaklar		4.502.980	558.963
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri VI, No:11, Md.4/(i)	178.684.523	63.038.918
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>			
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri VI, No:11, Md.27/(b)	1.126.097	15.307.181
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No:11, Md.27/(d)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Seri VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No:11, Md.32/(a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No:11, Md.35	6.710.000	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No:11, Md.27/(n)	-	-

## NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2011  
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 39. EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri VI, No:11, Md.27/(n)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md.27/(a),(b)	98%	61%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri VI, No:11, Md.27/(b)	0%	38%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No:11, Md.27/(d)	0%	0%	20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri VI, No:11, Md.32/A	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri VI, No:11, Md.35	189%	0%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri VI, No:11, Md.27/(b)	1%	24%	10%

Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde değişiklik yapan Seri:VI, No:29 sayılı Tebliğ’in 28.07.2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30.09.2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanmasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 14.10.2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda” yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.